SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3175599 - MT (2026/0042537-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	BRISAS DA CHAPADA CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADO	:	MARCUS FERNANDO FONTES VON KIRCHENHEIM - MT006706O
AGRAVADO	:	CONDOMINIO RESIDENCIAL BRISAS DA CHAPADA
ADVOGADA	:	DANIELA SANTOS MATTEUCCI - MT026521O

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. PRAZO DO ART. 618 DO CÓDIGO CIVIL. INTERPRETAÇÃO CONJUNTA COM O ART. 26, § 3º, DO CDC. JULGAMENTO *EXTRA PETITA*. INOCORRÊNCIA. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

1. Não há violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC quando o Tribunal estadual aprecia fundamentadamente as questões relevantes ao deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário aos interesses da parte.

2. A pretensão de afastar a responsabilidade da construtora mediante o reconhecimento da inexistência de relação de consumo, da ocorrência de culpa exclusiva do condomínio, da configuração de caso fortuito ou da inexistência de nexo causal demanda reexame das premissas fáticas estabelecidas pelas instâncias ordinárias, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

Documento eletrônico VDA59763148 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 04/09/2026 19:58:42
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: 9df35982-9c6b-446e-97de-a4f79b29310b

3. A alegação de julgamento *extra petita* igualmente não prospera quando o Tribunal estadual apenas integra o dispositivo da sentença para fazer constar providências já reconhecidas em sua fundamentação, sem inovar quanto ao objeto da demanda.

4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA59763148 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 04/09/2026 19:58:42
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: 9df35982-9c6b-446e-97de-a4f79b29310b

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3175599 - MT (2026/0042537-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	BRISAS DA CHAPADA CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADO	:	MARCUS FERNANDO FONTES VON KIRCHENHEIM - MT006706O
AGRAVADO	:	CONDOMINIO RESIDENCIAL BRISAS DA CHAPADA
ADVOGADA	:	DANIELA SANTOS MATTEUCCI - MT026521O

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. PRAZO DO ART. 618 DO CÓDIGO CIVIL. INTERPRETAÇÃO CONJUNTA COM O ART. 26, § 3º, DO CDC. JULGAMENTO *EXTRA PETITA*. INOCORRÊNCIA. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

1. Não há violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC quando o Tribunal estadual aprecia fundamentadamente as questões relevantes ao deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário aos interesses da parte.

2. A pretensão de afastar a responsabilidade da construtora mediante o reconhecimento da inexistência de relação de consumo, da ocorrência de culpa exclusiva do condomínio, da configuração de caso fortuito ou da inexistência de nexo causal demanda reexame das premissas fáticas estabelecidas pelas instâncias ordinárias, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

Documento eletrônico VDA59376656 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 13:41:11
Código de Controle do Documento: 9d3886af-8d50-4bfa-a107-df54484a8503

3. A alegação de julgamento *extra petita* igualmente não prospera quando o Tribunal estadual apenas integra o dispositivo da sentença para fazer constar providências já reconhecidas em sua fundamentação, sem inovar quanto ao objeto da demanda.

4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por BRISAS DA CHAPADA CONSTRUTORA LTDA (BRISAS), contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, a, da CF, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, assim ementado:

> *DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. RESPONSABILIDADE OBJETIVA DA CONSTRUTORA. CONDENAÇÃO À REALIZAÇÃO DE REPAROS E AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL. IMPUGNAÇÃO AO VALOR DA CAUSA ACOLHIDA. RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS.*
> *I. Caso em exame*
> *Apelações cíveis interpostas contra sentença proferida em ação de obrigação de fazer c/c indenização por dano material ajuizada por condomínio em face de construtora, em razão de vícios construtivos graves nas unidades e áreas comuns do empreendimento "Brisas da Chapada. (e-STJ, fl. 1532)*
> *II. Questão em discussão*
> *Há cinco questões em discussão:(i) saber se a sentença é nula por ausência de fundamentação adequada (art. 489, §1º, do CPC);(ii) saber se houve relação de consumo a justificar a aplicação do CDC;(iii) saber se os vícios identificados estão cobertos pelo prazo de garantia previsto no art. 618 do CC, considerado o disposto no art. 26, §3º, do CDC;(iv) saber se a condenação por dano material no valor fixado e a obrigação de fazer foram adequadamente delimitadas, ou se há omissões a serem supridas;(v) saber se é devida a conversão em perdas e danos das obrigações de fazer já realizadas pelo autor e o reembolso de despesas administrativas (inclusive multa ambiental).*
> *III. Razões de decidir*
> *A sentença é válida, pois contém fundamentação clara e coerente, suficiente para o deslinde da controvérsia, nos termos do art. 489, §1º, do CPC. Restou caracterizada a relação de consumo, pois a construtora assumiu a execução e entrega das unidades e das áreas comuns, atuando como fornecedora perante os adquirentes. A jurisprudência do STJ admite a incidência do prazo do art. 618 do CC em conjunto com os prazos previstos no CDC, especialmente nos casos de vícios ocultos e de grave comprometimento estrutural. O termo inicial é a data da constatação efetiva do defeito. Laudos*

Documento eletrônico VDA59376656 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 13:41:11
Código de Controle do Documento: 9d3886af-8d50-4bfa-a107-df54484a8503

técnicos e perícias judiciais confirmam vícios graves e remanescentes nas estruturas, inclusive com interdição pela Defesa Civil. A omissão da sentença em relação a pedidos específicos justifica a reforma parcial, para inclusão expressa no dispositivo das obrigações relativas à pavimentação asfáltica, acessibilidade, guarita, quadra e reservatório. A conversão das obrigações de fazer adimplidas em perdas e danos é admitida, desde que comprovadas em sede de liquidação. Igualmente é devida a indenização por multa administrativa de R$ 230.000,00 imposta por ausência de licenciamento ambiental, cuja responsabilidade era da construtora. O valor da causa foi retificado para refletir o prejuízo efetivamente alegado, conforme documentos apresentados.
IV. Dispositivo e tese Recursos parcialmente providos.
Tese de julgamento: "A responsabilidade da construtora por vícios construtivos em empreendimento imobiliário é objetiva, nos termos do art. 14 do CDC, sendo aplicável o prazo do art. 618 do CC em conjunto com os prazos do CDC. A sentença que omite no dispositivo obrigações reconhecidas na fundamentação devem ser reformadas para garantir sua integral execução. É possível a conversão em perdas e danos das obrigações de fazer adimplidas diretamente pelo autor, desde que comprovadas, bem como o reembolso de valores pagos a título de multa administrativa imposta em razão de descumprimento contratual da ré." Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art. 5º, XXXII; CC, arts. 186, 927 e 618; CDC, arts. 2º, 3º, 6º, VIII, 12, §1º, 14 e 26, §3º; CPC, arts. 489, §1º, 492 e 537. (e-STJ, fls. 1533/1534)

Nas razões do agravo, BRISAS defendeu não incidência dos óbices sumulares (Súmulas 7/STJ, 282, 283 e 284/STF), existência de prequestionamento, inclusive ficto, negativa de prestação jurisdicional e julgamento *extra petita*, alegou que as teses tratam de matéria de direito e que houve erro na dialeticidade (e-STJ, fls. 1677 - 1692).

Houve apresentação de contraminuta por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BRISAS DA CHAPADA (CONDOMÍNIO), defendendo a incidência das Súmulas 7 e 83/ STJ, 282, 283 e 284/STF, inovação recursal quanto ao art. 492 do CPC e ausência de impugnação específica aos fundamentos da inadmissibilidade (e-STJ, fls. 1734 - 1747).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Nas razões do apelo nobre, interposto com fundamento nas alíneas a e c do inciso III do art. 105 da CF, BRISAS alegou **(1)** negativa de prestação jurisdicional por violação dos arts. 1.022, II, e 489, §1º, IV, do CPC; **(2)** violação dos arts. 186, 618 e 927

Documento eletrônico VDA59376656 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 13:41:11
Código de Controle do Documento: 9d3886af-8d50-4bfa-a107-df54484a8503

do CC e do art. 12 do CDC, sustentando ausência de nexo causal, exame do prazo do art. 618 do CC, culpa exclusiva do condomínio e caso fortuito; **(3)** violação do art. 492 do CPC, por julgamento *extra petita* ao incluir decisão de multa ambiental; **(4)** prequestionamento ficto nos termos do art. 1.025 do CPC (e-STJ, fls. 1545 - 1557).

Houve apresentação de contrarrazões por CONDOMÍNIO, sustentando suficiência da fundamentação, responsabilidade objetiva pelo CDC, compatibilidade do art. 618 do CC com o art. 26, §3º, do CDC para vício oculto, inexistência de *extra petita* pela integração do dispositivo e incidência das Súmulas 7 e 83/STJ (e-STJ, fls. 1644 - 1659).

A Vice-Presidência do TJMT inadmitiu o recurso especial por ausência de prequestionamento quanto aos arts. 489, §1º, IV, e 1.022, II, do CPC (Súmula 282/STF), inovação recursal na tese de violação do art. 492 do CPC, deficiência de dialeticidade por não impugnação específica da razão decidida sobre a leitura conjunta do art. 618 do CC com o art. 26, §3º, do CDC (Súmulas 283 e 284/STF), e necessidade de reexame de provas sobre nexo causal, culpa do consumidor e caso fortuito (Súmula 7/STJ) (e-STJ, fls. 1671 - 1675).

Da reconstituição dos fatos

De acordo com a moldura fática dos autos, o CONDOMÍNIO ajuizou ação de obrigações de fazer c/c indenização por dano material contra BRISAS, narrando vícios construtivos em unidades e áreas comuns do empreendimento, com interdição de unidades residenciais pela Defesa Civil. O juízo de primeira instância julgou parcialmente procedentes os pedidos, reconheceu a responsabilidade objetiva da construtora e a condenou à realização, no prazo de 60 dias, de todas as intervenções técnicas necessárias, sob multa diária, além do pagamento de indenização por danos materiais no valor de R$ 347.164,26.

Na apelação, a Terceira Câmara de Direito Privado do TJMT confirmou a relação de consumo e a responsabilidade objetiva. Interpretou o prazo do art. 618 do CC em conjunto com o CDC, fixando o termo inicial na constatação do vício. Integrou ao dispositivo obrigações de fazer reconhecidas na fundamentação (pavimentação interna, acessibilidade, guarita, quadra poliesportiva e reservatório de água), e a possibilidade de conversão em perdas e danos das obrigações de fazer já realizadas pelo CONDOMÍNIO. Determinou obras de estabilização do solo, e acolheu a impugnação ao valor da causa no valor de R$ 347.164,26.

BRISAS interpôs recurso especial alegando negativa de prestação jurisdicional, erros na aplicação dos arts. 186, 618 e 927 do CC e 12 do CDC, além de julgamento *extra petita* por observações relativas à multa ambiental. A Vice-Presidência inadmitiu o apelo por ausência de prequestionamento, inovação recursal, deficiência de

Documento eletrônico VDA59376656 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 13:41:11
Código de Controle do Documento: 9d3886af-8d50-4bfa-a107-df54484a8503

impugnação específica e necessidade de reexame de provas, o que ensejou o presente agravo em recurso especial.

O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional no Acórdão da Câmara Terceira; (ii) a interpretação do art. 618 do CC em conjunto com o art. 26, §3º, do CDC excluiu a alegação de decadência/prescrição e de excludentes de responsabilidade; (iii) ocorreu julgamento *extra petita* ao incluir decisão relativa à multa ambiental.

(1) Negativa de prestação jurisdicional

O acórdão recorrido examinou expressamente as questões apontadas por BRISAS, expondo fundamentos suficientes para a manutenção da conclusão adotada.

Inicialmente, ao apreciar a alegação de inexistência de relação de consumo, consignou, de forma expressa, que:

> *"Sustenta a aplicação inadequada do Código de Defesa do Consumidor, argumentando que sua atuação decorreu de contrato firmado com a associação de moradores após abandono da obra pela construtora anterior, afastando a natureza da relação de consumo." (e-STJ, fl. 1534)*

Na sequência, rejeitou a tese ao concluir que:

> *"Avançando na resolução da celeuma, à discussão sobre a relação de consumo, entendo assistir razão ao juízo a quo ao reconhecer a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor. A construtora, ao assumir a execução e entrega das obras do empreendimento, substituindo a empresa originária, passou a ser responsável pelo fornecimento de produto imobiliário ao destinatário final, configurando-se, assim, relação de consumo nos termos dos arts. 2º e 3º do CDC." (e-STJ, fl. 1538)*

Também houve pronunciamento específico acerca da alegação de decadência e do prazo previsto no art. 618 do Código Civil.

Após registrar que a BRISAS:

"Defende o transcurso do prazo legal de garantia (art. 618 do CC), sendo a maioria dos vícios identificados manifestamente extemporâneos (...)" (e-stj, fl. 1534)

O Tribunal estadual concluiu:

Documento eletrônico VDA59376656 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 13:41:11
Código de Controle do Documento: 9d3886af-8d50-4bfa-a107-df54484a8503

> *"No entanto, a jurisprudência pacificada do Superior Tribunal de Justiça estabelece que o prazo de garantia de cinco anos previsto no art. 618 do Código Civil deve ser interpretado em conjunto com os prazos decadenciais e prescricionais previstos no CDC, especialmente quando se trata de vícios ocultos e de manifesta gravidade. Em tais casos, o prazo para reclamação tem início com a efetiva constatação do defeito, conforme art. 26, §3º, do CDC." (e-STJ, fl. 1538)*

Por fim, igualmente foi apreciada a alegação de que os danos decorreriam da atuação do próprio CONDOMÍNIO.

A respeito, o acórdão consignou que:

> *"Ressalte-se que a prova pericial constante nos autos evidencia com clareza que os vícios construtivos se referem às áreas comuns e são oriundos de falhas de engenharia, não podendo ser atribuídos ao uso inadequado pelos condôminos ou a eventos imprevisíveis, como alega a ré." (e-STJ, fl. 1538).*

Verifica-se, portanto, que a Corte estadual apreciou, de forma fundamentada, todas as questões que reputou relevantes ao deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário aos interesses da BRISAS.

É firme a jurisprudência desta Corte no sentido de que não há violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem enfrenta suficientemente a controvérsia, não estando obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos deduzidos pelas partes, sobretudo quando já apresentou fundamentação bastante para amparar a conclusão adotada. A propósito:

> *PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OFENSA AO ART 1.022 DO CPC . OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. ART. 97 DO CTN . REPRODUÇÃO DE NORMA CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE DE APRECIAÇÃO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DE SÚMULA. IMPOSSIBILIDADE . INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 518 DO STJ. [...] . 3.* ***O julgador não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos da parte. Para a resolução da controvérsia, basta a manifestação a respeito das questões relevantes e imprescindíveis para esse fim.*** *4 . [...] 6. Agravo interno a que se nega provimento .*
> *(STJ - AgInt no AREsp: 1901286 DF 2021/0148789-1, Data de Julgamento: 20/06/2022, T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJe 24/06/2022 - sem destaque no original)*

Desse modo, a irresignação da recorrente traduz mero inconformismo com o resultado do julgamento, circunstância que não se confunde com negativa de prestação jurisdicional.

Documento eletrônico VDA59376656 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 13:41:11
Código de Controle do Documento: 9d3886af-8d50-4bfa-a107-df54484a8503

Afasta-se, portanto, a alegada violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC.

(2) Da responsabilidade civil, nexo causal e regime do art. 618 do CC à luz do CDC

O Tribunal estadual reconheceu que a BRISAS, ao assumir a execução e a conclusão do empreendimento imobiliário, passou a responder perante os adquirentes pelas unidades e áreas comuns entregues, concluindo pela incidência do Código de Defesa do Consumidor.

Consignou, expressamente, que

> *"A construtora, ao assumir a execução e entrega das obras do empreendimento, substituindo a empresa originária, passou a ser responsável pelo fornecimento de produto imobiliário ao destinatário final, configurando-se, assim, relação de consumo nos termos dos arts. 2º e 3º do CDC." (e-STJ, fl. 1538).*

No tocante ao art. 618 do Código Civil, concluiu que o prazo de garantia deve ser interpretado conjuntamente com o regime protetivo do Código de Defesa do Consumidor, especialmente quando se trata de vícios ocultos e de comprometimento estrutural do empreendimento, assentando que

> *"o prazo de garantia de cinco anos previsto no art. 618 do Código Civil deve ser interpretado em conjunto com os prazos decadenciais e prescricionais previstos no CDC, especialmente quando se trata de vícios ocultos e de manifesta gravidade. Em tais casos, o prazo para reclamação tem início com a efetiva constatação do defeito, conforme art. 26, § 3º, do CDC." (e-STJ, fl. 1538).*

Ainda, sobre a alegada inexistência de nexo causal e às excludentes de responsabilidade, registrou que

> *"a prova pericial constante nos autos evidencia com clareza que os vícios construtivos se referem às áreas comuns e são oriundos de falhas de engenharia, não podendo ser atribuídos ao uso inadequado pelos condôminos ou a eventos imprevisíveis, como alega a ré." (e-STJ, fl. 1538).*

Essas premissas revelam que a Corte estadual reconheceu, com fundamento na prova pericial produzida nos autos, a existência de vícios construtivos decorrentes de falhas de engenharia imputáveis à BRISAS, afastando, expressamente, tanto a

Documento eletrônico VDA59376656 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 13:41:11
Código de Controle do Documento: 9d3886af-8d50-4bfa-a107-df54484a8503

alegação de culpa exclusiva do CONDOMÍNIO quanto a ocorrência de caso fortuito apto a romper o nexo causal.

Dessa forma, a pretensão recursal não se limita à interpretação dos dispositivos legais invocados.

Na realidade, para acolher as alegações de BRISAS seria indispensável desconstituir as premissas fáticas estabelecidas pelo acórdão recorrido sobre a caracterização da relação de consumo, a natureza dos vícios construtivos, a origem das falhas constatadas pela perícia, a inexistência de culpa exclusiva do condomínio e a ausência de causa excludente da responsabilidade civil.

Tal providência demandaria, necessariamente, o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência incompatível com a via do recurso especial, conforme dispõe a Súmula 7 desta Corte.

Também não prospera a alegação de violação ao art. 618 do Código Civil.

Isso porque o Tribunal estadual adotou orientação em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior, segundo a qual o prazo de garantia previsto no referido dispositivo deve ser interpretado em conjunto com o regime prescricional e decadencial aplicável aos vícios ocultos, especialmente nas relações de consumo envolvendo defeitos que comprometem a solidez e a segurança da obra. Nesse sentido:

> *AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. ELEVADORES DE MARCA DIVERSA DA PREVISTA NO MEMORIAL DESCRITIVO. DECADÊNCIA. ART. 26, II, DO CDC. AFASTAMENTO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. FUNDAMENTAÇÃO ADEQUADA. ART. 618 DO CÓDIGO CIVIL. GARANTIA PELA SOLIDEZ E SEGURANÇA DA OBRA. PRAZO PRESCRICIONAL QUINQUENAL. TERMO INICIAL. CIÊNCIA DO VÍCIO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.*
> *[...].*
> *3.* ***O prazo para o exercício da garantia legal prevista no art. 618 do Código Civil tem início a partir do momento em que o dono da obra toma ciência do vício construtivo, e não da entrega do imóvel.***
> *4. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.*
> *(AREsp n. 2.999.583/RN, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 30/3/2026, DJEN de 7/4/2026 - se, destaque no original.)*

Assim, além de a pretensão demandar revolvimento da matéria fática, o entendimento adotado pelo acórdão recorrido coincide com a orientação desta Corte, atraindo também a incidência da Súmula nº 83/STJ.

Documento eletrônico VDA59376656 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 13:41:11
Código de Controle do Documento: 9d3886af-8d50-4bfa-a107-df54484a8503

(3) Do julgamento *extra petita*

O acórdão recorrido registra expressamente que a própria BRISAS, em suas razões de apelação, insurgiu-se contra:

"a imputação do custo de obras emergenciais e multas administrativas impostas por ausência de licenças, que, segundo a ré, são de responsabilidade do condomínio após a entrega da obra." (e-STJ, fl. 1.534).

Mais adiante, ao examinar o mérito da controvérsia, a Corte estadual consignou que:

> *"Verifica-se, ainda, que a ausência de outorga da fossa séptica e do licenciamento ambiental do poço artesiano, obrigações que incumbiam exclusivamente à construtora requerida, foi devidamente constatada no curso da instrução, ensejando, inclusive, a lavratura de auto de infração ambiental (...), culminando na aplicação de multa administrativa no valor de R$ 230.000,00." (e-STJ, fl. 1539).*

Concluiu, então, que

"é integralmente devida a indenização pelos prejuízos financeiros suportados pelo condomínio autor, equivalentes ao valor da multa imposta pela autoridade ambiental competente." (e-STJ, fl. 1539).

Além disso, ao reproduzir os fundamentos da sentença, o acórdão destacou que a demanda foi ajuizada buscando:

"a condenação à realização de obras de reparo e ao ressarcimento de valores despendidos com medidas corretivas e multas administrativas." (e-STJ, fl. 1539)

Assim, a própria moldura delineada pelo TJMT evidencia que a matéria relativa à multa ambiental integrava o objeto litigioso desde a origem, tendo sido submetida ao contraditório e efetivamente apreciada pelas instâncias ordinárias.

Nessas circunstâncias, não se verifica julgamento *extra petita*, pois a Corte estadual limitou-se a apreciar pedido deduzido na demanda e a definir a

Documento eletrônico VDA59376656 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 13:41:11
Código de Controle do Documento: 9d3886af-8d50-4bfa-a107-df54484a8503

responsabilidade da BRISAS pelos prejuízos cuja reparação era postulada pelo CONDOMÍNIO.

Concluir de forma diversa exigiria afastar a premissa estabelecida pela instância ordinária acerca do conteúdo da petição inicial, da sentença e das razões recursais, providência incompatível com a via do recurso especial.

A propósito, esta Corte possui entendimento consolidado de que não há julgamento *extra petita* quando o órgão julgador apenas confere adequado enquadramento jurídico aos fatos narrados ou aprecia pedido efetivamente formulado pela parte, ainda que por fundamentação diversa daquela invocada. Confira-se o precedente:

> *DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. JULGAMENTO EXTRA PETITA E DECISÃO SURPRESA . INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 83/STJ, 7/STJ E 282/356 STF. PREQUESTIONAMENTO. EXECUÇÃO. GARANTIA DO JUÍZO, LIQUIDEZ DE BENS E EXCESSO DE PENHORA . AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. O Tribunal de origem enfrentou a controvérsia e os embargos de declaração com fundamentação suficiente, inexistindo negativa de prestação jurisdicional, ainda que adotados fundamentos diversos dos pretendidos pela agravante (CPC, arts. 489, § 1º, IV, e 1 .022). 2.* ***O julgador, adstrito aos fatos e aos pedidos, pode proceder ao adequado enquadramento jurídico da controvérsia, adotando fundamentos jurídicos distintos dos invocados, sem configurar julgamento extra petita ou decisão surpresa, em observância ao princípio do jura novit curia (CPC, arts. 141 e 492)*** *. [...]. 6. Agravo interno desprovido.*
> *(STJ - AgInt no REsp: 00000000000002167462 MT 2024/0328436-6, Relator.: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 08/06/2026, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJEN 12/06/2026 - sem destaque no original)*

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para NÃO CONHECER do recurso especia.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de CONDOMINIO RESIDENCIAL BRISAS DA CHAPADA, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra este acórdão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É o meu voto.

Documento eletrônico VDA59376656 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 13:41:11
Código de Controle do Documento: 9d3886af-8d50-4bfa-a107-df54484a8503

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.175.599 / MT

Número Registro: 2026/0042537-6 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10238433620218110041

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: BRISAS DA CHAPADA CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADO	: MARCUS FERNANDO FONTES VON KIRCHENHEIM - MT006706O
AGRAVADO	: CONDOMINIO RESIDENCIAL BRISAS DA CHAPADA
ADVOGADA	: DANIELA SANTOS MATTEUCCI - MT026521O
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Documento eletrônico VDA59610368 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:52:46
Código de Controle do Documento: 2b93e6a5-2a43-4fec-831b-2f995bf3c694

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59610368 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:52:46
Código de Controle do Documento: 2b93e6a5-2a43-4fec-831b-2f995bf3c694